



STARTERS RENTEREDELING

## Website teksten

### Wat is de Starters Renteregeling?

#### 1. Hoe werkt de Starters Renteregeling?

De Starters Renteregeling geeft 20% korting op de maandelijks te betalen hypotheekrente. Hierdoor heb je flink lagere maandlasten en kun je, ook met een beperkt inkomen, een huis kopen. Pas als je de woning gaat verkopen - of na 30 jaar - betaal je de voorgesloten rente terug aan de woningcorporatie waarvan je de woning hebt gekocht. Je wordt 100% eigenaar van de woning en ontvangt minimaal 50% van de overwaarde bij verkoop.

#### > Meer informatie over de Starters Renteregeling

Als starter op de woningmarkt valt het niet mee om aan een betaalbare koopwoning te komen. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren fors gestegen, waardoor de stap naar een eerste eigen huis steeds moeilijker wordt. De Starters Renteregeling helpt jou als starter!

#### 20% korting op maandelijks hypotheekrente

Met de Starters Renteregeling kun je je droom verwezenlijken: een eigen woonhuis! Bij de hypotheek die je afsluit, krijg je 20% korting op de maandelijks te betalen hypotheekrente. Hierdoor heb je fors lagere maandlasten en kun je, ook met een beperkt inkomen, de hypotheeklasten betalen.

Pas als je de woning gaat verkopen - of na 30 jaar - betaal je de voorgesloten rente terug aan de woningcorporatie waarvan je de woning hebt gekocht. Dan heeft jouw huis hoogstwaarschijnlijk een bepaalde overwaarde en is je inkomen toegenomen, waardoor het terugbetalen van de rente makkelijker gaat.

#### Een eigen huis, ook voor starters!

Als starter kun je in elk geval 10 jaar gebruik maken van de Starters Renteregeling, maar eerder stoppen is ook mogelijk. Het huis is 100% jouw eigendom. Bij verkoop is minstens 50% van de overwaarde van het huis voor jou. Ook al is de overwaarde niet hoog genoeg om de renteschuld af te betalen, jij krijgt altijd minimaal 50% van de overwaarde. En bij verkoop van de woning ben je niet verplicht de woning aan de woningcorporatie (terug) te verkopen.

De rente die je maandelijks betaalt aan de geldverstrekker is volledig fiscaal aftrekbaar. Voor de voorgesloten rente door de woningcorporatie geldt dat deze voor 98,55% aftrekbaar is. Bij de koop van een woning met de Starters Renteregeling is Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van toepassing. Hiermee garandeert de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de terugbetaling van jouw hypotheekschuld aan de geldverstrekker bij gedwongen verkoop.

#### > Lees wat de Starters Renteregeling nog meer te bieden heeft

#### 20% Korting op maandelijks hypotheekrente

De woningcorporatie schiet 20% van de maandelijks hypotheekrente voor, zodat jouw maandelijks hypotheeklasten flink lager zijn. Het terugbetalen van de voorgesloten rente wordt uitgesteld tot het moment dat je de woning gaat verkopen, of tot het einde van de looptijd van de hypotheek (30 jaar). Tegen die tijd heb je met de woning waarschijnlijk al een bepaalde overwaarde opgebouwd en is je inkomen gestegen. Terugbetaling gaat dan ook makkelijker.

Maliebaan 11  
3581 CA Utrecht  
T 030-2335490  
F 030-2354852  
[info@startersrenteregeling.nl](mailto:info@startersrenteregeling.nl)  
[www.startersrenteregeling.nl](http://www.startersrenteregeling.nl)

#### Looptijd Starters Renteregeling

De Starters Renteregeling heeft een looptijd van 10 jaar. Afhankelijk van je (toekomstige) inkomen kan de regeling na deze periode worden verlengd of beëindigd. Na 10 jaar wordt je inkomen dan ook opnieuw getoetst. Is je inkomen op dat moment nog steeds te laag om de totale hypotheeklast te dragen, dan wordt de regeling met 5 jaar verlengd. Daarna vindt elke 5 jaar, tot aan het einde van de resterende looptijd van de hypotheek, een inkomenstoets plaats voor een herbeoordeling.

#### Regeling voortijdig beëindigen?

Je hebt de mogelijkheid om de regeling tussentijds te beëindigen. Dat kan alleen als je inkomen toereikend is om de volledige hypotheeklasten te dragen. Als je de regeling eerder beëindigt, is het bedrag dat je moet terugbetalen aan voorgesloten rente lager.

#### 100% eigenaar van de woning

Bij de koop van een woning met de Starters Renteregeling word je zelf 100% eigenaar van de woning. Je beslist dus ook zelf of je bijvoorbeeld wilt verbouwen en hoe het onderhoud van het huis wordt geregeld.

#### Recht op minimaal 50% van de overwaarde

Als je de woning verkoopt, ontvang je als eigenaar altijd 50% van de opgebouwde overwaarde. De andere helft van de overwaarde wordt gebruikt om de voorgesloten rente terug te betalen. Is dat niet voldoende, dan wordt de restschuld door de woningcorporatie kwijtgescholden.

#### Waardedaling woning? Restschuld kwijtgescholden.

Is de waarde van de woning - op het moment dat je wilt verkopen - onveranderd of gedaald, dan komt het verlies voor eigen rekening. De restschuld van de voorgesloten rente door de woningcorporatie wordt in dat geval wel kwijtgescholden. Bij de Starters Renteregeling deel je dus zowel winst als verlies van de waardeontwikkeling.

#### Nationale Hypotheek Garantie

Bij de koop van een woning met de Starters Renteregeling wordt een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garandeert hiermee de terugbetaling van je hypotheekschuld aan de geldverstrekker bij een eventuele gedwongen verkoop.

#### Hypotheekrente fiscaal aftrekbaar

Bij de Starters Renteregeling is de rente, die je maandelijks betaalt aan de geldverstrekker, volledig fiscaal aftrekbaar. Dit gaat niet helemaal op voor de rente die wordt voorgesloten door de woningcorporatie: deze rente kun je voor 98,55% aftrekken. Je ontvangt jaarlijks een overzicht waarin precies vermeld staat welk bedrag van de door de woningcorporatie voorgesloten rente aftrekbaar is.

### Aangesloten woningcorporaties

De Starters Renteregeling is van toepassing op koopwoningen van de aangesloten woningcorporaties. Het is een initiatief van diverse woningcorporaties, Eigen Huis Hypotheekservice en FBTO om jou als starter de mogelijkheid te bieden om een eigen huis te kopen.

Wil jij als starter gebruik maken van de Starters Renteregeling? Kijk hier bij welke woningcorporaties je terecht kunt.

#### **2. Is er een maximumprijs vastgesteld bij de koop van een woning om gebruik te kunnen maken van de Starters Renteregeling?**

Ja, de hypotheek zal onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) moeten vallen. Hiermee is de hoogte van de hypotheek gemaximeerd op € 350.000. Het kan ook voorkomen dat woningcorporaties aanvullende voorwaarden stellen. Informeer hierover bij de betreffende woningcorporatie.

#### **3. Kan ik zelf bepalen wat voor hypotheek ik afsluit?**

Nee, de Starters Renteregeling is gekoppeld aan een spaarhypotheek van FBTO. De hypotheek wordt afgesloten via de hypotheekservice van Vereniging Eigen Huis. Eigen Huis Hypotheekservice verzekert jou van een eerlijk en objectief advies. Zij werken zonder winstoogmerk. Na een zorgvuldige selectie, waarbij Vereniging Eigen Huis 2.500 hypotheekaanbiedingen heeft vergeleken, bleek FBTO de beste partner.

#### **4. Is de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar?**

Ja, de rente die je maandelijks aan de geldverstrekker betaalt, is volledig fiscaal aftrekbaar. De rente die de woningcorporatie voorschiet is voor 98,55% aftrekbaar.

#### **5. Moet ik de voorgeschoten rente door de woningcorporatie terugbetalen? En zo ja, wanneer?**

Ja. De woningcorporatie schiet 20% van de maandelijkse hypotheekrente voor. Hierdoor maakt de corporatie het mogelijk dat jij, als je inkomen nog beperkt is, toch een huis kunt kopen. Je moet de voorgeschoten rente wel terugbetalen, maar pas als je de woning gaat verkopen of na 30 jaar. Op dat moment heeft de woning waarschijnlijk al een bepaalde overwaarde en is je inkomen gestegen. Het is dan makkelijker om de verschuldigde rente terug te betalen. Bij onvoldoende waardeontwikkeling wordt de renteschuld (gedeeltelijk) kwijtgescholden (zie Verkoop van de woning).

### Voor wie is de Starters Renteregeling?

#### **6. De woningcorporatie schiet een deel van de maandelijkse hypotheekrente voor. Heeft ze dan ook zeggenschap over de woning?**

Nee, jij wordt 100% eigenaar van de woning en hebt volledige zeggenschap. Het feit dat de woningcorporatie een deel van de maandelijkse hypotheekrente voorschiet, heeft hier geen invloed op.

#### **7. Wie kunnen er gebruik maken van de Starters Renteregeling?**

De Starters Renteregeling is ontwikkeld om in te kunnen stappen in de koopwoningmarkt als je inkomen (nog) te beperkt is om de maandelijkse hypotheeklasten te betalen. In principe kan iedereen deelnemen aan de Starters Renteregeling. Het maakt dus niet uit of je nu een huur- of

een koopwoning achterlaat of wat je leeftijd is. Het kan wel voorkomen dat een woningcorporatie aanvullende voorwaarden stelt. Informeer hierover bij de betreffende woningcorporatie.

**8. Is de Starters Renteregeling leeftijdgebonden?**

Nee, de Starters Renteregeling is niet aan leeftijd gebonden.

**9. Moet ik een huurwoning achterlaten als ik gebruik wil maken van de Starters Renteregeling?**

Nee. De Starters Renteregeling is voor iedereen toegankelijk. Het kan wel voorkomen dat een woningcorporatie afzonderlijke voorwaarden stelt aan de deelname. Informeer hierover bij de betreffende woningcorporatie.

### **Starters Renteregeling aanvragen**

**10. Hoe vraag ik de Starters Renteregeling aan?**

Het aanvragen van de Starters Renteregeling kan bij aangesloten woningcorporaties. Zij bepalen welke woningen onder de regeling vallen. Kijk hier voor een overzicht van aangesloten woningcorporaties. Neem voor het aanvragen van de Starters Renteregeling contact op met één van de aangesloten woningcorporaties.

**11. Kan ik voor elke woning de Starters Renteregeling aanvragen?**

Nee, de Starters Renteregeling is alleen van toepassing op woningen die worden aangeboden door aangesloten woningcorporaties. De woningcorporaties bepalen zelf welke woningen onder de regeling vallen.

**12. Welke woningcorporaties zijn aangesloten?**

Kijk hier voor een overzicht van aangesloten woningcorporaties. In de loop van dit jaar zal het aantal aangesloten woningcorporaties naar verwachting sterk worden uitgebreid.

**13. Wat moet ik doen als op mijn droomwoning geen Starters Renteregeling van toepassing is?**

Staat de woningcorporatie waar jij een woning van zou willen kopen nog niet in de lijst van deelnemende woningcorporaties? Neem dan contact met de betreffende woningcorporatie om te vragen of ze wellicht voornemens zijn de Starters Renteregeling aan te bieden.

**14. Waarom is er geen woningcorporatie die de Starters Renteregeling aanbiedt in de stad waar ik wil wonen?**

Het aantal aangesloten woningcorporaties is op dit moment nog beperkt. Dat komt doordat de Starters Renteregeling een nieuw initiatief is dat pas sinds kort wordt aangeboden. We verwachten daarom in afzienbare tijd een forse toename van het aantal aangesloten woningcorporaties.

### **Looptijd van de Starters Renteregeling**

**15. Hoe lang kan ik gebruik maken van de Starters Renteregeling?**

De Starters Renteregeling heeft een looptijd van minimaal 10 jaar. Afhankelijk van je (toekomstige) inkomen kan de regeling na deze periode worden verlengd of beëindigd. De maximale looptijd van de Starters Renteregeling is 30 jaar. Je hebt als eigenaar altijd de mogelijkheid om de regeling voortijdig stop te zetten. Ook bij verkoop van de woning eindigt de Starters Renteregeling.

**16. Kan ik de Starters Renteregeling op elk moment zelf stopzetten?**

Ja, als eigenaar heb je altijd de mogelijkheid om de regeling tussentijds te beëindigen. Dat kan echter alleen als je inkomen toereikend is om de volledige hypotheeklasten te dragen. Als je de regeling eerder beëindigt, is het bedrag dat je moet terugbetalen aan voorgeschoten rente lager.

**17. Stel: Ik meer ga verdienen tijdens de looptijd van de Starters Renteregeling. Ben ik verplicht dit te melden en de regeling stop te zetten?**

Nee. Pas als blijkt bij de inkomenstoets na 10 jaar dat je de volledige hypotheeklasten zelf kunt dragen - omdat jouw inkomen voldoende gestegen is - zal de regeling worden stopgezet. Je hoeft zelf geen actie te ondernemen en bent niet verplicht direct te starten met aflossen.

**18. Wat gebeurt er als ik aan het einde van de looptijd van de Starters Renteregeling de maandelijkse hypotheeklasten nog niet volledig zelf kan betalen?**

De Starters Renteregeling heeft in eerste instantie een looptijd van 10 jaar. Aan het einde van deze periode wordt je inkomen opnieuw getoetst. Blijkt uit deze inkomenstoets dat je inkomen nog steeds te laag is om de totale hypotheeklast te dragen, dan wordt de regeling met 5 jaar verlengd. Daarna vindt elke 5 jaar, tot aan het einde van de resterende looptijd van de hypotheek (30 jaar), een inkomenstoets plaats voor een herbeoordeling.

**19. Als mijn inkomen onverhoopt wegvalt en ik ben gedwongen om de woning te verkopen, zit ik dan met een forse hypotheekschuld?**

Nee, bij de koop van een woning met de Starters Renteregeling is de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garandeert hiermee de terugbetaling van je hypotheekschuld aan de geldverstrekker bij gedwongen verkoop. De Starters Renteregeling wordt in dit geval ook kwijtgescholden.

**20. Moet ik de Starters Renteregeling ook aflossen als deze wordt beëindigd?**

Nee. Aflossing kan altijd vrijwillig, maar geschiedt normaal gezien pas bij de verkoop van je woning. Na het verstrijken van de maximale looptijd van de Starters Renteregeling (30 jaar) moet deze ook worden afgelost.

**Verkoop van de woning**

**21. Kan ik de woning verkopen voordat de looptijd van de Starters Renteregeling is verstreken?**

Ja, verkoop van de woning is niet gebonden aan de looptijd van de regeling. Je mag als eigenaar van de woning doen en laten met de woning wat je wilt. Dus je kunt ook op elk moment beslissen om de woning te verkopen. Hiervoor heb je geen toestemming nodig van de woningcorporatie, want je bent zelf 100% eigenaar.

**22. Ben ik verplicht om de woning (terug) te verkopen aan de woningcorporatie?**

Nee, bij de Starters Renteregeling is er geen verplichting om de woning (terug) te verkopen aan de woningcorporatie. Woningcorporaties zijn echter wel vrij om hier zelf voorwaarden aan te verbinden. Informeer hiernaar bij de betreffende woningcorporatie.

**23. De woning heeft op het moment van verkoop waarschijnlijk een bepaalde overwaarde. Is die voor mij?**

Als eigenaar heb je altijd recht op minimaal 50% van de opgebouwde overwaarde. De andere 50% van de overwaarde wordt gebruikt om de voorgeschoten rente terug te betalen aan de

woningcorporatie. Is dat niet voldoende, dan wordt de restschuld door de woningcorporatie kwijtgescholden.

**24. De woning is in waarde gedaald. Kan ik toch verkopen?**

Als eigenaar kun je op elk moment beslissen om de woning te verkopen, ongeacht of de waarde van het huis is toegenomen of gedaald. In het geval van een waardedaling kan de voorgesloten rente niet worden terugbetaald aan de woningcorporatie uit de overwaarde. In dat geval wordt de voorgesloten rente door de woningcorporatie kwijtgescholden.

**De partijen achter de Starters Renteregeling**

**25. Waarom is de Starters Renteregeling ontwikkeld?**

In de huidige woningmarkt is het niet voor iedereen mogelijk om een eigen huis te kopen. Het doel van de Starters Renteregeling is om de koop van een huis voor een grotere groep betaalbaar te maken. Met deze regeling kun je, als je inkomen (nog) beperkt is, toch instappen in de koopwoningmarkt.

**26. Door wie is de Starters Renteregeling ontwikkeld?**

De Starters Renteregeling is ontwikkeld door diverse woningcorporaties, Vereniging Eigen Huis en FBTO. Eigen Huis Hypotheekservice, de hypotheekservice van Vereniging Eigen Huis, is door de woningcorporaties gevraagd te bemiddelen tussen de starter en de hypotheekverstrekker. Na een zorgvuldige selectie, waarbij 2.500 hypotheekaanbiedingen zijn vergeleken, bleek FBTO de beste partner. Samen hebben Vereniging Eigen Huis en FBTO een hypotheekproduct ontwikkeld, waarmee jij maximaal profiteert van de voordelen van de Starters Renteregeling.